

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jungfrun 24

Org.nr. 769610-7171

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

*SR All MAP
MO 43 40*

Brf Jungfrun 24

Org.nr. 769610-7171

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en sk oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängs regler för fastighetsbolag. Medlemmarna beskattas också för bostadsförmån som är skillnaden mellan bedömd marknadsmässig hyra och de avgifter de betalar till föreningen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2010-02-19 fastigheten Jungfrun 24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 33 lägenheter samt 5 kommersiella lokaler. Vid räkenskapsårets slut upplåts 28 lägenheter med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda. Antalet uthyrda garageplatser är 51 av totalt 54.

Taxeringsvärdet 103 200 00, varav 47 000 000 avser buggnader.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 850 m².

Marken ägs av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs inte då den underhållsplan som behövs enligt stadgarna inte är färdigställd.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet för den närmaste 5-årsperioden är renovering av avloppsstammar, hissar och balkonger samt byte av ventilationsfläktar och radiatorventiler/termostat (genomfört hösten 2010).

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med AB Energibevakning om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel samt om ekonomisk förvaltning med Deloitte AB.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2009-09-17. Stadgarna ska uppdateras avseende §2 eftersom föreningen nu förvärvat fastigheten.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 28 medlemmar.

Under räkenskapsåret har det skett 5 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 070 kr (2,5 % av basbeloppet).

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 428 kr (1,0 % av basbeloppet).

27 All MCP
Mh J KS
as J

Brf Jungfrun 24

Org.nr. 769610-7171

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-12-09.

Styrelsen

Styrelsen har sedan en extra föreningsstämma, 2010-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer, ordförande
Mats-Ola Persson, ledamot
Ulf Lindqvist, ledamot
Arne Holmgren, sekreterare
Kerstin Isaksson, suppleant
Mathias Hedström, ledamot
Carolina Åkerlind, ledamot
Peter Holm, suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 december i Deloitte's kontor i Stockholm. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman haft följande styrelsesammansättning:

Markus Fischer, ordförande
Mats-Ola Persson, ledamot
Ulf Lindqvist, ledamot (avgick i februari 2011 på grund av utlandsflytt)
Arne Holmgren, sekreterare
Kerstin Isaksson, ledamot
Mathias Hedström, ledamot
Carolina Järnklev (tidigare Åkerlind), ledamot
Peter Holm, suppleant

Valberedning:

Peter Holm
Camilla Speer

Revisor

Kerstin Bergh, föreningsrevisor
Susanne Gustafsson, ordinarie, och Jörgen Göthed, suppleant, båda BoRevision i Sverige AB.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda möten. Delar av styrelsen har därtill deltagit i ett stort antal möten med föreningens tekniske konsult C5-gruppen och entreprenörer som del av upphandling av renovering av badrum och avloppsstammar. Delar av styrelsen har därtill deltagit i ett 10-tal byggmöten med entreprenörer i samband med renoveringen.

Arvode har utgått till styrelsen med ett basbelopp (42 800 kr). Föreningen har inte haft någon anställd under året.

SR AKK MOP
MOC KT fcl

Brf Jungfrun 24

Org.nr. 769610-7171

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under sommaren 2010 löst sitt lån på 2 969 tkr. Föreningen har placerat större delen av sin överlikvid på räntebärande konton inför de underhållsåtgärder som påbörjats och kommer längre fram.

Under hösten 2010 genomförde företaget Värmex underhåll och renovering av värmesystemet genom att byta ut ca 250 radiatorventiler och –termostat i samtliga lägenheter och lokaler.

Under ledning av C5-gruppen genomförde styrelsen i början av 2011 en upphandling av renoveringen av föreningens badrum och avloppsstammar, i enlighet med den ekonomiska planen. I början av mars 2011 arrangerades ett informationsmöte för medlemmar där även Betege byggen AB och Svensk Rörinfodring AB (Tubus) som utvalda entreprenörer för bygg- respektive reliningdelen deltog.

Renoveringen av badrummen påbörjades den 28 mars och avslutades i huvudsak före sommaren. Renoveringen av stammarna på Jungfrugatan 19 genom sk relining avslutades likaså före sommaren, medan stamrenoveringen och ett antal smalare avloppsledningar på Jungfrugatan 19 respektive Kommendörsgatan 26 planerades färdigställas i augusti 2011.

I april 2011 uppdrogs åt Värmex att genomföra en analys av ventilationssystemet och behovet av nya fläktar. Beroende på teknisk status väntas ett antal fläktar bytas ut under hösten 2011.

I maj 2011 uppdrogs åt Fastighetsägarnas konsult att genomföra en analys och statuskontroll av föreningens balkonger. Detta efter att ett mindre betongfragment lossnat vid räckesinfästningen på en balkong mot innergården. Analysen bekräftade att balkongerna i huvudsak är i god kondition men att mindre sprickesbildningar på vissa balkonger skulle knackas ned för att undvika att betongbitar faller ned på underliggande balkong eller innergården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbetet att färdigställa relining av avloppsstammar och -ledningar från badrum/kök blev försenat under hösten, framförallt på Kommendörsgatan 26. Styrelsen diskuterar med entreprenören Svensk Rörinfodring (Tubus) om en lösning för att snarast kunna avsluta arbetet.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-51 821
årets förlust	-106 969
	<hr/>
	-158 790

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	-158 790
	<hr/>
	-158 790

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

2012 ÅRE MCP
MAA f O) KT
aes

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Avgifter/hyror	1	6 622 211	2 478 969
		<u>6 622 211</u>	<u>2 478 969</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 628 177	-460 076
Fastighetsförsäkring		-47 762	-14 818
Fastighetsavgift/-skatt		-414 966	-377 591
Fastighetsadministration	3	-165 503	-28 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-818 682	-296 071
		<u>-3 075 090</u>	<u>-1 176 659</u>
Rörelseresultat		3 547 121	1 302 310
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		166 820	0
Räntekostnader		-3 692 252	-1 288 999
		<u>-3 525 432</u>	<u>-1 288 999</u>
Resultat efter finansiella poster		21 689	13 311
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-71 900	-36 400
		<u>-71 900</u>	<u>-36 400</u>
Resultat före skatt		-50 211	-23 089
Skatt på årets resultat		-56 758	-28 732
		<u>-56 758</u>	<u>-28 732</u>
Årets resultat		-106 969	-51 821

AR År 140P
MA G KT
es J

BALANSRÄKNING

		2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	156 298 427	157 117 109
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 278 229	0
		<u>157 576 656</u>	<u>157 117 109</u>
Summa anläggningstillgångar		157 576 656	157 117 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	65 499	35 638
		<u>65 499</u>	<u>41 703</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	12 644 661	0
		<u>12 644 661</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		2 517 889	18 189 246
Summa omsättningstillgångar		15 228 049	18 230 949
SUMMA TILLGÅNGAR		172 804 705	175 348 058



07 All in 07
ms 0) KJ cas

BALANSRÄKNING

		2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		74 997 093	74 997 093
Upplåtelseavgifter		14 113	14 087
		<hr/>	<hr/>
		75 011 206	75 011 180
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-51 821	0
Årets resultat		-106 969	-51 821
		<hr/>	<hr/>
		-158 790	-51 821
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		74 852 416	74 959 359
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	108 300	36 400
Summa obeskattade reserver		<hr/>	<hr/>
		108 300	36 400
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		95 120 315	95 468 775
Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		95 120 315	95 468 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		348 460	3 317 460
Leverantörsskulder		591 709	332 238
Aktuell skatteskuld		500 456	28 732
Övriga skulder		76 087	22 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 206 962	1 182 106
Reserv		0	0
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 723 674	4 883 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 804 705	175 348 058
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		95 904 351	95 904 351
		<hr/>	<hr/>
		95 904 351	95 904 351
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Inga
M. M. M. P.
K. J. C.

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 547 121	1 302 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		818 682	296 071
Erhållen ränta mm		166 820	0
Erlagd ränta		-3 692 252	-1 288 999
Betald inkomstskatt		414 966	-28 732
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 255 337	280 650
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6 065	-6 065
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-29 861	-35 638
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		259 471	332 238
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		77 955	1 233 826
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 568 967	1 805 011
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-157 413 180
Pågående nyanläggningar		-1 278 229	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 278 229	-157 413 180
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser/Upplåtelsavgifter		26	75 011 180
Upptagna långfristiga lån		0	95 468 775
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 969 000	3 317 460
Amortering långfristiga lån		-348 460	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 317 434	173 797 415
Förändring av likvida medel		-3 026 696	18 189 246
Likvida medel vid årets början		18 189 246	0
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		15 162 550	18 189 246

*GR All map
ms c) KS faw*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen är en sk oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängs regler för fastighetsbolag.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Avgifter/hyror	2010/2011	2009/2010
	Årsavgifter	1 220 556	358 230
	Hyra, bostäder	440 502	344 050
	Hyra, lokaler	3 794 692	1 368 931
	Hyra, garage	1 148 625	405 631
	Övriga intäkter	17 836	2 127
		<hr/> 6 622 211	<hr/> 2 478 969
Not 2	Driftskostnader	2010/2011	2009/2010
	Fastighetsskötsel, inkl städning	134 699	56 956
	Reparationer/underhåll	386 341	33 497
	Fastighetsel	174 268	70 496
	Fjärrvärme	679 475	213 863
	Vatten	87 772	32 436
	Sophantering	93 141	49 707
	Övriga driftskostnader	28 758	3 121
	Snöröjning/sandning	43 723	0
		<hr/> 1 628 177	<hr/> 460 076
Not 3	Fastighetsadministration	2010/2011	2009/2010
	Ekonomisk förvaltning	59 606	21 653
	Föreningsavgifter	5 712	4 302
	Övriga administrationskostnader	45 777	2 148
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	54 408	0
		<hr/> 165 503	<hr/> 28 103

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärde	157 413 180	0
Inköp	0	157 413 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 413 180	157 413 180
Ingående avskrivningar	-296 071	0
Årets avskrivningar	-818 682	-296 071
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 114 753	-296 071
Utgående redovisat värde	156 298 427	157 117 109
Redovisat värde byggnader	80 753 427	81 572 109
Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
	156 298 427	157 117 109

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	103 200 000	103 200 000
varav byggnader:	47 000 000	47 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-06-30	2010-06-30
Försäkringspremie	29 724	26 157
Övriga förutbetalda kostnader	20 656	9 481
Upplupna ränteintäkter	15 119	0
	65 499	35 638

Not 6 Övriga kortfristiga placeringar	2011-06-30	2010-06-30
Kategori		
Placeringskonto SEB	12 644 661	0
	12 644 661	0
Marknadsvärde	12 644 661	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserad förlust	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	74 997 093	14 087		-51 821
Ökning av insatskapital		26		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
årets föreningsstämma			-51 821	51 821
Årets förlust				-106 969
Belopp vid årets utgång	74 997 093	14 113	-51 821	-106 969

Not 8 Periodiseringsfond

	2011-06-30	2010-06-30
Periodiseringsfond, taxering 2011	36 400	36 400
Periodiseringsfond, taxering 2012	71 900	0
	<u>108 300</u>	<u>36 400</u>

Not 9 Långfristiga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Amortering inom 1 år	348 460	3 317 460
Amortering inom 2 till 5 år	1 393 840	1 393 840
Amortering efter 5 år	93 726 475	94 074 935
	<u>95 468 775</u>	<u>98 786 235</u>

SEB, 31988152	30 529 130	4,14 %
SEB, 31988160	30 529 130	4,87 %
SEB, 31986907	17 423 045	3,19 %
SEB, 31987024	17 074 585	rörlig ränta

STR AK MOP
MW O) KJ as

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-06-30	2010-06-30
	Räntekostnader	42 303	28 186
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 108 477	1 070 587
	Övriga förutbetalda kostnader	56 182	83 333
		<hr/> 1 206 962	<hr/> 1 182 106

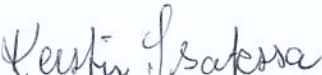
Stockholm 2011-11-28



Markus Fischer



Arne Holmgren



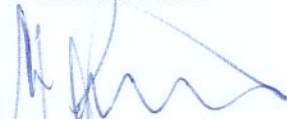
Kerstin Isaksson



Carolina Järnklev

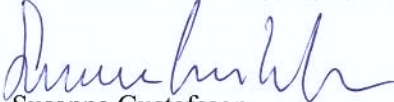


Mats-Ola Persson

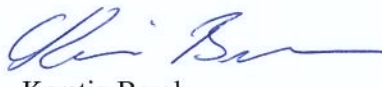


Mathias Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 november 2011.



Susanne Gustafsson
Revisor, BoRevision AB



Kerstin Bergh
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24

Organisationsnummer 769610-7171

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Jungfrun 24 för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-11-29



Kerstin Bergh
Förtroendevald revisor



Susanne Gustafsson
BoRevision i Sverige AB